

Nieruchomość zabudowana położona w Grudziądzu przy ul. Droga Jeziorna 8

1.1. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Wyceniana nieruchomość położona jest w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 71 - MPZP `Mniszek Przemysłowy, obejmujący teren ograniczony ulicą Jeziorną, brzegiem Jeziora Wielkiego Rudnickiego do działki nr 1/1 obręb 142, ulicą Malczewskiego, terenem KS Stal, ulicami Olchową, Metalowców i linią kolejową (Uchwała Nr XIII/117/07 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 26 września 2007 r.), oznaczona symbolem **-P** jako tereny produkcji, składów i magazynów.

Tabela 1. Przeznaczenie w MPZP



Ustalenia dla terenu:

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2P**.
2. Teren produkcji, składów i magazynów z wykluczeniem przemysłu spożywczego.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością przebudowy i rozbudowy;
 - 2) nakazuje się zachować istniejącą zielenią wysoką;
 - 3) nakazuje się wprowadzić pasy zieleni wysokiej izolujące wpływ funkcji produkcyjnej na tereny sąsiednie;
 - 4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 50%;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 10%;
 - 6) maksymalna wysokość budynków o funkcji administracyjno-biurowej do 9,5 m;
 - 7) maksymalna wysokość budynków o funkcji produkcyjnej do 12,0 m;
 - 8) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 35°;
 - 9) wysokość ogrodzeń nie większa niż 2,5 m;

- 10) dopuszcza się lokalizowanie budowli (silosów, instalacji, urządzeń przemysłowych itp.) bez ograniczenia wysokości;
 - 11) urządzenia reklamowe można lokalizować na elewacjach budynków, o ile ich łączna powierzchnia nie będzie przekraczała 50% powierzchni danej elewacji;
 - 12) urządzenia reklamowe można lokalizować na ogrodzeniach lub jako wolnostojące, przy zachowaniu ujednolicenia wymiarów reklam lokalizowanych w ciągach widokowych;
 - 13) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych.
4. Dostępność komunikacyjna z drogi 01KDW i 02KDD oraz z projektowanej drogi od ulicy Chełmońskiego poza obszarem planu.
5. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1,0 ha.

1.2. Opis nieruchomości

1.2.1. Rys ogólny

Wyceniana nieruchomość znajduje się w Grudziądzu, w dzielnicy o nazwie Mniszek, będącej w granicach miasta od 5 lipca 1954 roku. Obecna nazwa dzielnicy została zaczerpnięta od zlokalizowanej w pobliżu stacji kolejowej o tej samej nazwie. Nazwa stacji wzięła się zaś prawdopodobnie od położonej nieopodal karczmy Mischke. Wcześniejsza nazwa to Rudnik (niem. Rudnick).

Mniszek leży w południowej części Grudziądza. Na wschodzie graniczy z dzielnicą Rudnik, na północy z Lasem Komunalnym (Rudnickim), na zachodzie z dzielnicą Rządź, zaś na południu z miejscowością Biały Bór, będącą już w granicach gminy Grudziądz. Przez zachodnią część dzielnicy przebiega linia kolejowa. Od północnego wschodu otacza je Jezioro Rudnickie Wielkie. Na zachodzie i południa przez dzielnicę przepływa rzeczką Rudniczanka, która jest zarazem granicą administracyjną dzielnicy, jak i miasta.

Dzielnica Mniszek administracyjnie dzieli się na dwa osiedla: Osiedle Mniszek i Mniszek Przemysłowy. Największą powierzchnię zajmują bloki wielkopłytowe zarządzane przez największą spółdzielnię mieszkaniową w Grudziądzu oraz Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami. Dzielnica wciąż się rozrasta w kierunku południowo-wschodnim, gdzie dominuje zabudowa domków jednorodzinnych.

Mniszek z innymi dzielnicami miasta łączą miejskie linie autobusowe: 10, 17, 19, 21, 22 oraz powiatowe linie autobusowe P8, P9. W Mniszku znajdowała się kiedyś końcowa mijanka tramwajowa, lecz w 1978 r. została ona zlikwidowana. Możliwy jest dojazd także pociągami przewoźnika Arriva do Grudziądza, Brodnicy, Torunia i Chełmży, zatrzymującymi się na tutejszej stacji Grudziądz Mniszek leżącej na linii kolejowej numer 207.

Położenie dzielnicy na mapie Grudziądza



1.2.2. Charakterystyka nieruchomości gruntowej

Tabela 2. Położenie wycenianej działki

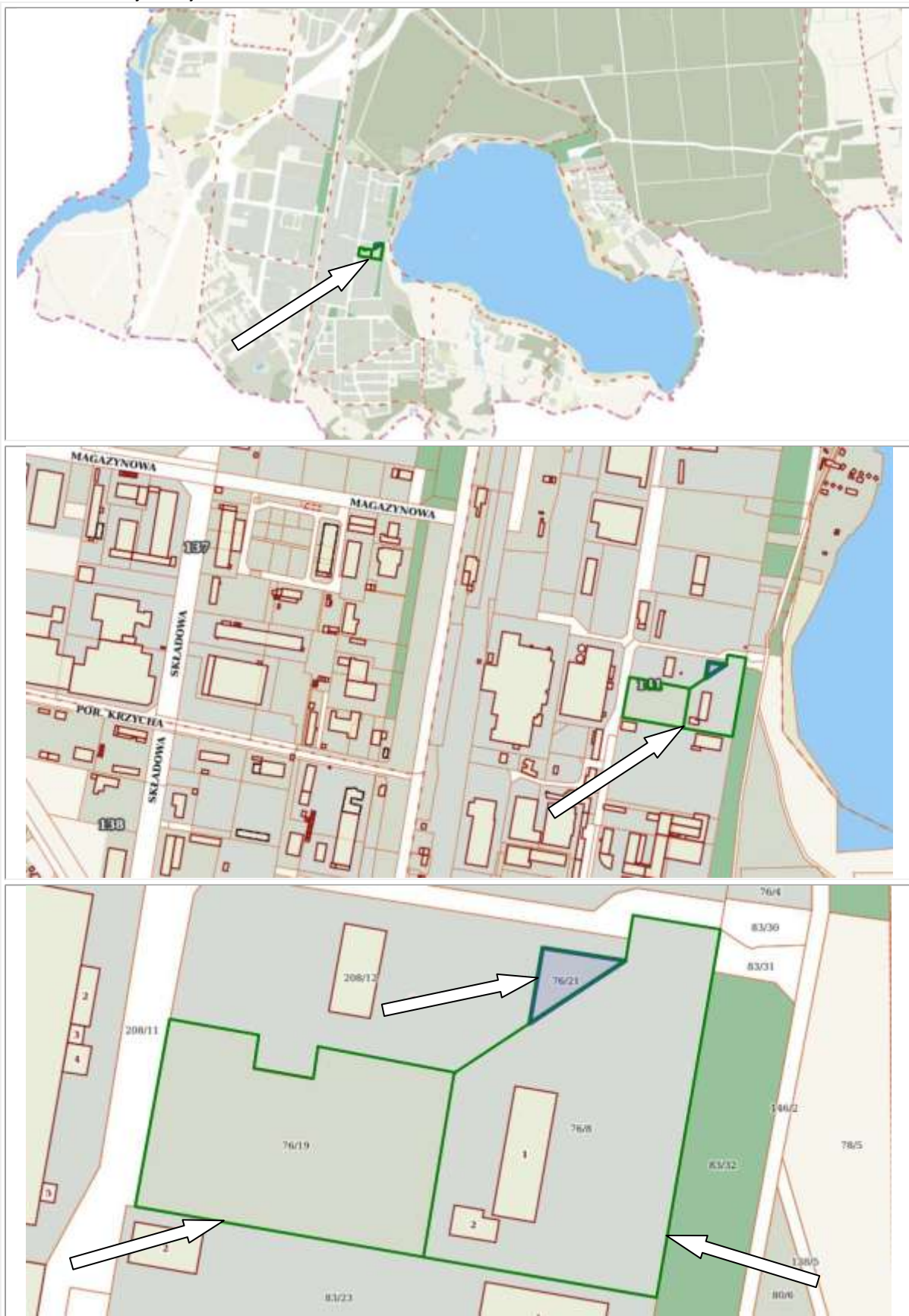




Tabela 3. Opis nieruchomości – działka gruntu

Położenie nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Grudziądz, przy ul. Droga Jeziorna i Droga Olchowa na gruncie działek nr 76/8, 76/19 i 76/21 o łącznej powierzchni 11 053 m ² .
Uzbrojenie na terenie działki, bądź w jej najbliższym sąsiedztwie	Nieruchomość posiada dostęp do sieci: <ul style="list-style-type: none"> - wodociągowej, - kanalizacyjnej, - elektroenergetycznej, - ciepłowniczej, - telekomunikacyjnej.
Zagospodarowanie	Działka nr 76/8 zabudowana jest budynkiem biurowo-warsztatowym i budynkiem gospodarczym. W pozostałej części działki stanowi ona teren niezabudowany. Działki nr 76/19 i 76/21 stanowią teren niezabudowany. Wszystkie działki tworzą razem funkcjonalną całość.
Ukształtowanie terenu	Teren płaski.

Nasłonecznienie	Dobry dostęp światła słonecznego.
Sąsiedztwo	Zabudowa o charakterze produkcyjnym i magazynowym, Jezioro Rudnickie Wielkie.
Komunikacja	Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni utwardzonej. Przystanki miejskiej komunikacji zbiorowej znajdują się w średniej odległości od nieruchomości – najbliższe w odległości ok. 1 km od nieruchomości, przy Szosie Toruńskiej. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej dzięki ustanowieniu służebności.
Stan usług, zaplecza bytowego	Usługi podstawowe zlokalizowane są w lokalnym centrum dzielnicowym, oddalonym od nieruchomości. W odległości ok. 600 m od nieruchomości znajduje się lokal gastronomiczny, w odległości ok. 1,1 km – sklep spożywczy, a w odległości ok. 1,3 km - stacja benzynowa.
Inne cechy charakterystyczne nieruchomości	-
Sposób użytkowania	Nieruchomość nieużytkowana
Opinia o nieruchomości	Niedostateczna z ujemnymi rokowaniami z uwagi na postępującą dekapitalizację obiektów
Ograniczenia	Na terenie nieruchomości posadowiony jest słup elektroenergetyczny.

1.2.3. Charakterystyka budynków

Tabela 4. Opis budynku biurowo-warsztatowego

Rok budowy	Obiekt wzniesiony w latach 80-tych XX wieku.
Funkcja/cechy	Funkcja usługowa
Sposób użytkowania	Budynek wolnostojący o funkcji biurowo-warsztatowej, obecnie nieużytkowany, zdewastowany.
Konstrukcja budynku	
-kondygnacja	Budynek piętrowy, dwukondygnacyjny.
-fundamenty	Konstrukcja szkieletowa budynku - stopy i ławy fundamentowe żelbetowe.
-ściany nośne	Murowane z pustaków.
-ścianki działowe	
-strop/dach	Stropodach płaski żelbetowy pokryty blachą.
-schody	Schody betonowe.
Wykończenie	
-stolarka	Drzwi wewnętrzne – brak, drzwi wejściowe – drewniane, w stanie do usunięcia. Okna – ościeżnice okienne drewniane (w niektórych otworach okiennych brak ościeżnic), brak szyb (zostały wybite).
-tynki i okładziny	Ściany zewnętrzne otynkowane, zdewastowane. Ściany wewnętrzne z powłoką malarską, zdewastowane. W części pomieszczeń ściany bez okładzin.

-sufity	Bez okładzin.
-posadzki, podłogi	Wylewka betonowa.
-obróbki blacharskie	Z blachy ocynkowanej.
-instalacje	Istniejące instalacje: - elektryczna, - oświetleniowa, - wodociągowo-kanalizacyjna, - ogrzewania - wentylacji grawitacyjnej
-standard wykończenia	Niedostateczny budynek ulega dekapitalizacji.
Powierzchnia użytkowa wynosi:	Pu = 791,82 m² Pu parteru = 404,75 m ² Pu piętra = 307,07 m ² Dodatkowo Pu piwnicy = 95,93 m ²
Warunki użytkowania (gospodarka remontowo-zapobiegawcza)	Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego budynku wynika z wieku budynku i zastosowanej technologii wykonawstwa i jest typowy dla budynku o niedostatecznym stopniu konserwacji i remontów.
Ograniczenia	-

Tabela 5. Opis budynku biurowo-warsztatowego

Rok budowy	Obiekt wzniesiony w latach 80-tych XX wieku.
Funkcja/cechy	Funkcja usługowa
Sposób użytkowania	Budynek wolnostojący o funkcji gospodarczej, obecnie nieużytkowany, zdewastowany.
Konstrukcja budynku	
-kondygnacja	Parter
-fundamenty	Stopy i ławy fundamentowe żelbetowe.
-ściany nośne	Murowane z pustaków.
-ścianki działowe	Murowane z pustaków.
-strop/dach	Dach konstrukcji drewnianej, jednospadowy pokryty blachą.
-schody	-
Wykończenie	
-stolarka	Drzwi wewnętrzne – wrota stalowe
-tynki i okładziny	Ściany zewnętrzne otynkowane, zdewastowane. W części pomieszczeń ściany bez okładzin.
-sufity	Bez okładzin.
-posadzki, podłogi	Wylewka betonowa.
-obróbki blacharskie	Z blachy ocynkowanej.
-instalacje	Istniejące instalacje:

	- elektryczna, - oświetleniowa,
-standard wykończenia	Niedostateczny budynek ulega dekapitalizacji.
Powierzchnia użytkowa wynosi:	Pu parteru = 99,83 m ²
Warunki użytkowania (gospodarka remontowo-zapobiegawcza)	Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego budynku wynika z wieku budynku i zastosowanej technologii wykonawstwa i jest typowy dla budynku o niedostatecznym stopniu konserwacji i remontów.
Ograniczenia	-

Dokumentacja fotograficzna

Tabela 6. Dokumentacja fotograficzna







